

Helsingin yliopisto - Helsingfors universitet - University of Helsinki ID 2002-1751

Tiedekunta-Fakultet-Faculty Valtiotieteellinen tiedekunta		Laitos-Institution-Department Kansantaloustieteen laitos	
Tekijä-Författare-Author Oravainen, Henrikki			
Työn nimi-Arbetets titel-Title Suhdannekyselyt kiinteistömarkkinoiden suhdannetilan arvioinnissa ja ennustamisessa			
Oppiaine-Läroämne-Subject Kansantaloustiede			
Työn laji-Arbetets art-Level Pro gradu		Aika-Datum-Month and year 2002-09-19	Sivumäärä-Sidantal-Number of pages 81+3
<p>Tiivistelmä-Referat-Abstract</p> <p>Kiinteistöt tuotannontekijänä ja sijoitustuskohteena ovat huomattava resurssi kansantaloudessa. Lisäksi kiinteistömarkkinoiden suhdannevaihtelut ovat voimakkaita. Kiinteistöjen kysynnän ja suhdannevaihteluiden sekä niiden ennustemenetelmien tutkimiseen on ollut jakuvasti kiinnostusta. Kiinteistötalouden instituutti (KTI) ja Suomen valtion kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli ovat tehneet 1990-luvun puolivälistä lähtien kiinteistöalan asiantuntijoille ja kiinteistöjen vuokralaisille puolivuositaisia kyselyjä, joissa vastaajia pyydetään arvioimaan kiinteistömarkkinoiden tilaa ja tulevaa kehitystä.</p> <p>Tässä tutkielmassa selvitetään ensinnäkin kiinteistömarkkinoiden toimintaa ja niiden suhdannevaihteluja yritysten toimitilojen – toimisto-, liike- sekä tuotanto- ja varastotilojen – osalta. Asuntomarkkinat on rajattu tämän ulkopuolelle. Markkinoiden toiminnan teoriapohjana käytetään DiPasqualen ja Wheatonin (1996) kehittämää kiinteistömarkkinoiden nelikenttämallia sekä suhdannevaihteluista Muellerin (1995) artikkelia. Lisäksi tehdään empiiristä tutkimusta Suomen kiinteistömarkkinoiden toiminnasta pääasiassa 1990-luvulta vuoteen 2001 näiden teorioiden valossa.</p> <p>Toiseksi tutkitaan, miten KTI:n ja Kapiteelin suhdannekyselyt ovat onnistuneet kuvaamaan kiinteistömarkkinoiden muutoksia 1990-luvun lopulta 2000-luvun alkuun, ja voidaanko näiden kyselyjen perusteella ennustaa tulevaa markkinoiden kehitystä. Lisäksi tutkitaan TT:n suhdannebarometrin rakennusteollisuuden suhdannenäkymien suhdetta rakentamisen volyymin muutoksiin 1975–2001. Tutkimus perustuu lähinnä korrelaatioiden laskemiseen kyselyjen antaman informaation ja tätä vastaavan kvantitatiivisen aikasarjan välillä esimerkiksi toimistojen vuokratason muutoksista. Kirjallisuuslähteet tämän osalta ovat Jalas (1981), Urrila (2000) sekä Djerf ja Takala (1997).</p> <p>Tutkimuksen tulosten mukaan Suomen kiinteistömarkkinat ovat pääosin käyttäytyneet teoriamallien mukaisesti. Tutkimustulosten perusteella havaitaan, että markkinoiden suhdannevaihtelut ovat olleet voimakkaita. KTI:n ja Kapiteelin suhdannekyselyt ovat antaneet oleellista lisäinformaatiota kiinteistömarkkinoiden kehityksestä, mutta ennakoivina suhdanneindikaattoreina niitä ei kuitenkaan voida pitää. KTI:n vajaakäyttöasteen muutosta kuvaava saldoluku oli lähimpänä ennakoivaa indikaattoria, mutta lyhyiden aikasarjojen vuoksi kovin vahvoja päätelmiä tästä ei voida tehdä. Myöskään TT:n suhdannebarometrin rakennusteollisuuden suhdannenäkymiä ei voida pitää ennakoivana indikaattorina rakentamisen volyymille.</p>			
Avainsanat-Nyckelord-Keywords Kiinteistö Suhdannevaihtelu Suhdanneindikaattori			
Säilytyspaikka-Förvaringsställe-Where deposited			
Muita tietoja-Övriga uppgifter-Additional information			